

# Delårsrapport

JANUARI – JUNI 2009

---

- Nettoomsättningen för delårsperioden uppgick till 23,5 (30,1) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -463,7 MSEK (41,7). Det lägre resultatet förklaras av värdeförändringar, -425,8 MSEK, reaförluster, -15,2 MSEK, och nedskrivningar, -14,0 MSEK i fastighetsportföljen.
- Resultatet per aktie uppgick för delårsperioden till -40,81 (6,06) SEK
- Det ekonomiska klimatet i Ryssland är fortsatt ansträngt, dock kan positiva signaler ses såsom stigande oljepris, viss stabilisering på de finansiella marknaderna och en stabilare rubel. Trots dessa positiva tecken är aktiviteten på marknaden för köp och försäljning av fastigheter i Sankt Petersburg låg.
- Bokfört värde för fastigheterna uppgick till 1 097,3 (1 662,8) MSEK. Den begränsade likviditeten i marknaden försvårar värderingen av fastigheter, men tendensen är att fallet har bromsats upp.
- Ansträngningar med att finna en långsiktig finansiell lösning för Ruric fortgår. Diskussioner har initierats och är pågående med större obligationsinnehavare.
- Under rapportperioden har Storm Real Estate tillträtt fastigheten Grifon. Delar av transaktionen är betald, och delar återstår att betala enligt överenskommen betalningsplan.
- Arbetet med att förlägna investeringsavtalet för Moika/Glinkij fortgår.

## Viktiga händelser

### Februari

Personalstyrkan minskad från 87 till 37 personer  
Återköp av nominellt 20 MSEK av obligation nr 3 till 37% av nominellt värde  
Rubeln rasar till 37 Rbl/USD

### Mars

Tillfälliga rabatter lämnas till många hyresgäster med dollarbaserade hyresavtal

### April

Storm Real Estate tillträder fastigheten Grifon. Första betalningen erläggs enligt avtal.

### Maj

Stigande oljepris, starkare finansiella marknader och en starkare rubel.

### Juni

Andra betalning avseende Grifon erläggs.

## Beskrivning av Ruric AB

### Affärsidé samt övergripande mål och strategi

Företagets affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter i S:t Petersburg, Ryssland, med fokus på kommersiella lokaler av högsta klass i attraktiva lägen som därmed positivt bidrar till hyresgästernas affärsverksamhet.

Företaget har som mål att bli ett ledande fastighetsbolag i S:t Petersburg-regionen inom sitt segment.

Strategin är att identifiera fastigheter med stor potential i S:t Petersburgs centrala delar, skapa lämplig förvävsstruktur och förvärva samt renovera till bästa pris. Efter renovering erbjuds kommersiella lokaler (företäreskontors- och butikslokaler) av högsta klass till hyresgäster som söker bästa möjliga lokaler i attraktiva lägen och är villiga att betala för sådana.

Förvävsstrategin är fokuserad på objekt där Ruric kan tillföra stort förädlingsvärde och genomförs genom att Ruric drar nytta av informationsbrist på den lokala fastighetsmarknaden och en ineffektiv kapitalmarknad för att identifiera och genomföra förvärv till attraktiva priser. Detta möjliggörs genom stark lokal närvaro och god förankring bland marknadsaktörer och myndigheter.

### Finansiella mål

Ruric har som mål att generera en avkastning på eget kapital på minst 20 procent vid en konservativ belåningsnivå samt att er hålla direktavkastning från fastighetsbeståndet (driftsnetto i förhållande till investering) på minst 15 procent.

## Fastighetsbeståndet

Ruric äger vid periodens utgång sex fastigheter i centrala S:t Petersburg, varav tre är färdigställda, och i resterande tre pågår projektering och/eller renovering/ombyggnad (till största delen avslutad i en av dessa fastigheter). Fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under perioden:

MSEK	Q1	Q2
<b>Ingående balans</b>	<b>1 662,8</b>	<b>1 260,8</b>
Förvärv	0,0	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	0,3	0,1
Investeringar i projektfastigheter	17,2	9,9
Försäljning	-151,1	0,0
Värdeförändring (orealiserad)	-371,6	-54,2
Valutakursförändring	103,2	-119,3
<b>Utgående balans</b>	<b>1 260,8</b>	<b>1 097,3</b>

Under perioden har det bokförda värdet på fastigheter minskat med netto 565,5 MSEK utgörande nettoinvesteringar, värdeförändringar, försäljningar och valutakursförändring.

### Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

### Pågående arbeten i eget bestånd

Under perioden har 27,5 MSEK kapitaliserats i fastighetsportföljen. Större delen av detta avser kapitaliserad ränta på projektlån för Moika /Glinkij.

### Försäljning

Under delårsperioden har samtliga aktier i ZAO Grifon sålts för ett värde om 17 MUSD, eller 140,7 MSEK. Affären har bokförts under delårsperioden med en förlust om 15,2 MSEK. Betalningen för aktierna och fordringarna har delvis erhållits.

### Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter

Rysslands fastighetsmarknad drabbades hårt under senare delen av 2008. De negativa värdeförändringarna uppgick under fjärde kvartalet 2008 till 190,2 MSEK över resultaträkningen, motsvarande 30% av värdet av förvaltningsfastigheterna.

Nya externa värderingar har gjorts för förvaltningsfastigheterna per 30 juni 2009. Värdena på förvaltningsfastigheter har fortsatt att sjunka. För närvarande finns inte någon fungerande marknad för fastighetstransaktioner att basera värderingar på, varför värderingarna är förenade med större osäkerhet än normalt. Värdeminskningen under delårsperioden uppgår till -89,7 MSEK.

Sjunkande marknadshyror och obalans i utbud och efterfrågan för kontorsytor har medfört minskade hyresintäkter på förvaltningsfastigheterna. Vakanserna har också ökat och uppgår per 30 juni till c:a 15% men förväntas successivt öka under i det korta perspektivet.

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 30 juni 2009 till 282,4 (525,3) MSEK, vilket motsvarar 19 640 kr/kvm uthyrningsbar yta. I nedanstående tabell åskådliggörs värdet av fastighetsportföljen givet nuvarande prognostiserade driftnetton och olika avkastningskrav:

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Prognostiserat driftnetto (7,69) SEK/USD)	Avkastningskrav				Extern värdering 30 jun 2009
			10%	12%	14%	16%	
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	8,5	84,6	70,5	60,4	52,9	76,5
9-ya V.O.i. 34 (Magnus) Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	6 463	9,2	92,3	76,9	65,9	57,7	108,8
	4 943	8,5	84,6	70,5	60,4	52,9	97,1
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>14 382</b>	<b>26,2</b>	<b>261,5</b>	<b>217,9</b>	<b>186,7</b>	<b>163,5</b>	<b>282,4</b>
Bokfört värde			282,4	282,4	282,4	282,4	282,4
<b>Övervärde</b>			<b>-20,9</b>	<b>-64,5</b>	<b>-95,6</b>	<b>-118,9</b>	<b>0,0</b>

#### Projektportfölj

Projektportföljen består av fastigheterna vid Moika 96-98/ ul. Glinkij 2, och de delägda fastigheterna inom Apraksin Dvor (65%) och på Fontanka 57 (50%). Härutöver äger Ruric 25% av ett landområde om 132 HA sydväst om stadskärnan. Moika / Glinkij och Apraksin Dvor, som båda regleras av investeringsavtal, redovisas som projektfastigheter, medan Fontanka 57 och landområdet redovisas som finansiella tillgångar under aktier och andelar.

Från och med 1 januari 2009 omfattas även projektfastigheter av IAS 40. Dessa tillgångar skall sålunda redovisas till verkligt värde. Värderingar har tagits fram för Apraksin Dvor och Moika / Glinkij. I värderingen för Moika / Glinkij har antagits att bolaget erhåller en förlängning av investeringsavtalet till 2014. Som ovan nämnts är värdebedömningar i det rådande marknadsklimatet svåra, och under alla omständigheter mer osäkra än annars. De åsatta värdena leder till en värdeförändring i om -336,1 MSEK för projektfastigheterna.

De delägda fastigheterna som redovisas under aktier och andelar har skrivits ned med -22,0 MSEK under delårsperioden. Under andra kvartalet har en tidigare gjord nedskrivning om 18,0 MSEK av landområdet har återförts, då en extern värdering, med god marginal, stödjer anskaffningsvärdet.

#### Apraksin Dvor:

Under hösten 2007 genomfördes i stadens regi en anbudstävling för modernisering av hela Apraksin Dvor-området, med förväntad byggstart under 2009. Ruric medverkade i anbudstävlingen, men ett konkurrerande bud vann. För Ruric innebär detta att bolaget kan välja att kvarstå som ägare på området, söka samverkan med vinnaren eller avyttra till marknadspris till vinnaren. Diskussioner om detta har pågått under året. Efter den senaste tidens utveckling är det inte längre sannolikt att någon transaktion kommer att äga rum. Det är i dagsläget också tveksamt om anbudsvinnaren kommer att starta ombyggnadsarbetena under 2009. Det har förevarit många, och i vissa fall vilseledande, artiklar i tidningarna om denna fastighetsutveckling. Ruric arbetar för att säkerställa fakta så att rätt beslut kan fattas gällande denna tillgång.

#### Moika / Glinkij:

Rurics projekt, vid Moika/ ul. Glinkij, utgörs av ett investeringsavtal vilket ger bolaget rättighet att utveckla, och successivt äganderätten till fastigheten, men också en skyldighet att genomföra ett flertal åtaganden.

Bolaget har fortsatt arbetet med att få investeringsavtalet förlängt till åtminstone 2014. Ruric har i undantag från gällande stadsplan erhållit tillstånd att uppföra bostäder inom kvarteret. Under delårsperioden har Ruric även erhållit tillstånd att riva byggnaderna på innergården inom kvarteret, vilket är en nödvändighet för den planerade utvecklingen.

Diskussioner för fortfarande med såväl nya som tidigare intressenter som önskar delta som partners i projektet. Härvid är ovan nämnda förlängning givetvis väsentlig.

#### Fontanka 57:

Tillsammans med projektpartnern har ett nytt och mindre kapitalkrävande koncept tagits fram. Parallellt har också förhandlingar inletts med myndigheterna i syfte att omförhandla hyresnivå, regler för uthyrning samt öppna en dialog kring. Omvandling från finansiell lease till äganderätt.

#### Landområdet

Ruric har under rapportperioden låtit ett externt värderingsinstitut värdera landområdet i vilket Ruric via dotterföretag äger 25%. Värdering är högre än förväntat och implicerar ett övervärde i förhållande till bokfört värde. Värderaren argumenterar att detta område samt ytterligare två närliggande områden med goda kommunikationer såväl för bil som med rälsbunden trafik är extra attraktiva, och kommer sannolikt att få en mycket positiv utveckling så snart tillgången på kapital blir bättre. För närvarande pågår ingen utveckling av denna tillgång.

### Valutaexponering

Rurics reella valutaexponering över tiden är mot den ryska rubeln då bolagets tillgångar är belägna i Ryssland. I redovisningsperspektiv är bolagets funktionella valuta amerikanska dollar, vilket betyder att räkenskaperna räknas om från US dollar till SEK .

### Finansiering

För att kunna bibehålla, utveckla och realisera värdet på Rurics tillgångar behöver bolaget mer tid och det är därför nödvändigt att finna en långsiktig lösning på bolagets finansiering. Bolaget fortsätter, och har intensifierat, sina ansträngningar för att finna en godtagbar lösning och utreder för närvarande flera olika alternativ. Med anledning härav har diskussioner initierats och är pågående med de större obligationsinnehavarna.

Vad gäller övriga risker och riskhantering hänvisas till riskavsnittet i senaste årsredovisningen.

## KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna Fontanka 13 (Oskar), 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus), och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf) uppgick till 23,5 (30,1) MSEK under delårsperioden. Minskningen beror dels på avyttringen av Griffon-fastigheten (3,6 MSEK) och dels på reservering för befarade hyresförluster, (0,8 MSEK) samt på rabatter och vakanser (2,2 MSEK). För rapportperioden april – juni 2009 uppgick hyresintäkterna till 8,7 (14,9) MSEK. Utvecklingen av hyresintäkter och driftnetto framgår av nedanstående tabell:

<b>Driftnettoutveckling</b>	2009, Q2	2009, Q1	2008, Q4	2008, Q3	2008, Q2	2008, Q1	2007, Q4	2007, Q3	2007, Q2	2007, Q1	2006, Q4	2006, Q3	2006, Q2	2006, Q1
Hyresintäkter	8,7	14,8	18,0	19,6	14,9	15,2	16,6	12,4	9,3	7,7	5,4	4,4	3,3	3,5
Fastighetskostnader	-4,9	-5,8	-7,7	-7,3	-6,1	-5,2	-5,0	-5,2	-4,3	-3,9	-5,3	-5,6	-4,9	-2,7
Driftnetto	3,8	9,0	10,3	12,3	8,8	10,0	11,6	7,2	5,0	3,8	0,1	-1,2	-1,6	0,8

Under delårsperioden föll den ryska rubeln med närmare 25% mot den amerikanska dollarn, motsvarande cirka 37 Rbl/USD, från årsskiftet till botten i mitten av februari. Detta fick dollarbaserade hyror att stiga kraftigt. Den generella konjunkturedgången och den kraftiga valutabaserade hyreshöjningen krävde extraordinära insatser. Ruric beslutade att införa tillfälliga rabatter till många hyresgäster med dollarbaserade hyror. Detta, samt en högre vakansgrad, har påverkat hyresintäkterna under rapportperioden och kommer även att påverka de närmaste kvartalen negativt. Under rapportperioden har rubeln stärkts och står idag enbart 5% under den nivå som gällde vid årsskiftet. Om denna nivå stabiliseras kan de tillfälliga rabatterna komma att avslutas tidigare än förväntat. Dock kommer de att gälla året ut i de allra flesta fall.

## Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under delårsperioden till -10,7 (-11,3) MSEK och -4,9 (-6,1) för rapportperioden.

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 12,8 (18,8) MSEK under delårsperioden och 3,8 (8,8) MSEK för rapportperioden.

## Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avsåg framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick under delårsperioden till -13,9 (-16,3) MSEK och -6,4 (-9,0) för rapportperioden.

## Värdeförändringar

Under delårsperioden har värdet på fastigheterna sjunkit med -441,0 (32,0) MSEK. Nedgången beror på reaförlust vid försäljning av Grifon om -15,2 MSEK, och realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheterna med -89,7 MSEK och på projektfastigheterna med -336,1 MSEK. Under rapportperioden uppgår värdeförändringarna till -54,2 (32,0), varav -22,5 avser förvaltningsfastigheterna och -31,7 MSEK avser projektfastigheterna.

## Nedskrivningar

Värdet på intressebolaget som äger Fontanka 57 har skrivits ned med -22,0 MSEK. Under första kvartalet skrevs även värdet på intressebolaget som äger landområdet ned med -10,0 MSEK. Denna nedskrivning samt tidigare gjorda nedskrivningar om 8,0 MSEK har återförts då de med stöd av extern värdering inte längre anses nödvändiga.

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till -456,4 (62,6) MSEK och för rapportperioden till -39,0 (-0,3) MSEK.

## Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för delårsperioden till -27,5 (-7,2) MSEK. Resultatandelar från intressebolag ingår med -7,3 (0,0) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 26,0 (32,9) MSEK. Dollarn har under rapportperioden sjunkit till strax under den nivå som gällde vid årsskiftet. För hela delårsperioden har detta påverkat det egna kapitalet med -32,1,0 MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -5,7 (1,7) MSEK.

## Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till -483,9 (55,4) MSEK och för rapportperioden till -66,2 (-7,2) MSEK.

## Skatt

Skattekostnaden uppgick under året till 20,2 (-13,7) MSEK under delårsperioden. Posten består dels av aktiverade underskott i den ryska verksamheten och dels av återföring av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheterna.

## Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till 40,2 (39,9) MSEK, varav från den löpande verksamheten -16,9 (24,3) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 42,9 (55,2) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 706,3 (1 202,1) MSEK. Likvida medel uppgick till 87,2 (47,0) MSEK och räntebärande skulder till 823,2 (840,4) MSEK. Periodens investeringar uppgick till totalt 27,5 MSEK.

## Räntebärande skulder

Rurics finansiering utgjordes vid delårsperiodens slut av två obligationslån, det ena inregistrerat vid NGM (Nordic Growth Market) och det andra vid OMX.

Obligationsslån nr 1 löstes under våren 2008. Ett obligationsslån nr 2 tillförde under andra kvartalet 2006 bolaget 410 MSEK, med återbetalningsdag 16 november 2010. Nominellt belopp uppgår till 451,5 MSEK. Lånet löpte utan kupongränta t.o.m. 16 november 2006. Från 17 november 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 8,5% per annum, med ränteförfallodagar 16 november 2009 och 16 november 2010.

Under våren 2008 upptogs ett obligationsslån nr 3 om 400 MSEK i syfte att lösa obligationsslån nr 1. Lånet har samma löptid som nr 2 men löper med en kupongränta om 16% per annum. Under delårsperioden har nominellt 20 MSEK av obligation nr 3 återköpts för 37% av nominellt värde.

Villkoren i lånen stipulerar att relationen mellan skulder och tillgångar inte får överstiga 60%. Styrelsen och ledningen bevakar fortlöpande att så inte sker.

## Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 32 anställda, varav 30 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 2 i moderbolaget (varav VD verksam huvudsakligen i S:t Petersburg).

## Moderbolaget

Moderbolaget omfattar den centrala ledningen i Stockholm, med ansvar för övergripande ledning av verksamheten samt finansiering och rapportering. Antal anställda i moderbolaget uppgår till 2 personer vid rapportperiodens utgång.

Moderbolagets omsättning för året uppgick till 0,5 (0,4) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -99,3 (-134,8) MSEK. Av detta avser -15,0 MSEK valutakursförluster på koncerninterna lån som elimineras i koncernredovisningen. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 11,5 (29,7) MSEK.

## Aktien och ägarna

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital. Under 2008 överlät East Capital Holding sina A-aktier till E. Öhman J:or AB och Nils Nilsson (Ruric's styrelseordförande). Nils Nilsson äger 50% av aktierna i Cancale Förvaltning AB. Rurics B-aktie är noterad på First North vid OMX Stockholmsbörsen. Erik Penser Bankaktiebolag är bolagets certified advisor.

2009-06-30	Aktier			Röster		
	Serie A	Serie B	Totalt antal	Andel av total	Antal	Andel av röster
EFG Private Bank S.A		1 360 361	1 360 361	11,97	1 360 361	5,83
Nils Nilsson	185 134	1 000 000	1 185 134	10,43	2 851 340	12,22
Öhman J:or AB	665 132	268 066	933 198	8,21	6 919 386	29,65
Deutsche Bank		855 477	855 477	7,53	855 477	3,67
Cancale Förvaltnings AB	480 000	65 400	545 400	4,80	4 865 400	20,85
UBS AG		502 000	502 000	4,42	502 000	2,15
Swedbank Robur Fonder		292 237	292 237	2,57	292 237	1,25
Avanza Pension		288 083	288 083	2,54	288 083	1,23
Länsförsäkringar		267 882	267 882	2,36	267 882	1,15
Aktiebolaget Boninvest		210 400	210 400	1,85	210 400	0,90
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>1 330 266</b>	<b>5 109 906</b>	<b>6 440 172</b>	<b>56,68</b>	<b>18 412 566</b>	<b>78,90</b>
<b>Summa övriga ägare</b>	<b>0</b>	<b>4 922 924</b>	<b>4 922 924</b>	<b>43,32</b>	<b>4 922 924</b>	<b>21,10</b>
<b>Alla ägare</b>	<b>1 330 266</b>	<b>10 032 830</b>	<b>11 363 096</b>	<b>100,00</b>	<b>23 335 490</b>	<b>100,00</b>
<b>Antal ägare</b>	<b>3</b>	<b>1 837</b>	<b>1 840</b>			

## Transaktioner med närstående

Under delårsperioden har ordföranden Nils Nilsson erhållit ett arvode om c:a 500 000 kr utöver styrelsearvodet, som ersättning för resor och nedlagt arbete för bolagets räkning i Ryssland.

## Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## Redovisningsprinciper

Ruric upprättar koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Den uppdaterade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats i denna delårsrapport. Även den uppdaterade standarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter har tillämpats. Denna förändring innebär att projektfastigheterna upptas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernen tillämpar i övrigt samma redovisnings- och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

## Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari-september 2009  
Bokslutskommuniké 2009

24 november 2009  
26 februari 2010

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 28 augusti 2009  
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Styrelsen

## För ytterligare information

Craig Anderson, VD

tel +46 (0) 8 509 00 100 (Stockholm)  
+7 812 703 35 50 (S:t. Petersburg)

e-post [craig@ruric.com](mailto:craig@ruric.com)

hemsida [www.ruric.com](http://www.ruric.com)

*Rurics affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut, förvalta och avyttra fastigheter i S:t Petersburg, Ryssland, med fokus på kontor/butiker samt lägenheter av högsta klass i attraktiva lägen som därmed positivt bidrar till hyresgästernas affärsverksamhet. Företaget har som vision att bli ett ledande fastighetsbolag i centrala S:t Petersburg.*

Russian Real Estate Investment Company AB (publ)  
Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sverige  
Telefon: 08 – 509 00 100    Telefax: 08 – 611 77 99    E-post: [info@ruric.com](mailto:info@ruric.com)    Hemsida: [www.ruric.com](http://www.ruric.com)  
Organisationsnummer: 556653-9705    Styrelsens säte: Stockholm

<b>Koncernens resultaträkningar</b>					
<b>MSEK</b>	<b>apr-juni</b>	<b>apr-juni</b>	<b>jan-juni</b>	<b>jan-juni</b>	<b>jan-dec</b>
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>
Hysesintäkter	8,7	14,9	23,5	30,1	67,7
Fastighetskostnader	-4,9	-6,1	-10,7	-11,3	-26,3
<b>Driftöverskott</b>	<b>3,8</b>	<b>8,8</b>	<b>12,8</b>	<b>18,8</b>	<b>41,4</b>
Avskrivningar inventarier	-0,2	-0,1	-0,3	-0,2	-0,6
Övriga rörelsekostnader	-6,4	-9,0	-13,9	-16,3	-49,1
Värdeförändringar fastigheter	-54,2	0,0	-441,0	60,3	-366,7
Nedskrivningar	18,0	0,0	-14,0	0,0	-8,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-39,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-456,4</b>	<b>62,6</b>	<b>-383,0</b>
Resultatandelar	3,7	0,0	-7,3	0,0	-7,7
Finansiella intäkter	-12,5	2,4	14,9	5,3	46,6
Finansiella kostnader	-18,4	-9,3	-35,1	-12,5	-60,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-66,2</b>	<b>-7,2</b>	<b>-483,9</b>	<b>55,4</b>	<b>-405,0</b>
Skatt	8,5	2,0	20,2	-13,7	54,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>-57,7</b>	<b>-5,2</b>	<b>-463,7</b>	<b>41,7</b>	<b>-350,7</b>
Omräkningsdifferenser	-128,1	-0,2	-32,1	-97,8	345,3
<b>Totalresultat</b>	<b>-185,8</b>	<b>-5,4</b>	<b>-495,8</b>	<b>-56,1</b>	<b>-5,4</b>
Resultat per aktie, SEK	-5,08	-0,76	-40,81	6,06	-48,32
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	n.a	n.a	6,06	n.a
Antal aktier vid periodens utgång	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	7 258 066
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	7 258 066

<b>Koncernens balansräkningar</b>			
<b>MSEK</b>		<b>2009-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>
			<b>2008-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter		282,4	549,9
Projektfastigheter		814,9	1 017,6
Inventarier		5,6	7,1
Andelar i intresseföretag		90,4	127,4
Uppskjuten skattefordran		39,4	4,3
Andra långfristiga fordringar		228,4	199,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 461,1</b>	<b>1 906,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		98,8	78,5
Likvida medel		87,2	73,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>186,0</b>	<b>151,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 647,1</b>	<b>2 057,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital		706,3	1 048,5
Uppskjuten skatteskuld		12,2	59,0
Obligationslån		823,2	837,8
Leverantörsskulder		4,6	11,5
Övriga skulder		27,4	50,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		73,4	50,7
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 647,1</b>	<b>2 057,9</b>



Koncernens förändring av eget kapital MSEK	apr-juni 2009	apr-juni 2008	jan-juni 2009	jan-juni 2008	jan-dec 2008
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	892,1	1 053,9	1 202,1	1 104,6	1 104,6
Företrädesemission	0,0	0,0	0,0	0,0	107,5
Emissionskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,5
Teckningsoptioner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens totalresultat</b>	-185,8	-5,4	-495,8	56,1	-5,4
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	706,3	1 048,5	706,3	1 048,5	1 202,1

Koncernens kassaflödesanalyser MSEK	apr-juni 2009	apr-juni 2008	jan-juni 2009	jan-juni 2008	jan-dec 2008
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	-66,2	-7,2	-483,9	55,4	-405,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	37,5	-25,6	467,0	-56,6	363,3
Betald inkomstskatt	0,0	1,3	0,0	-6,0	-2,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-28,7</b>	<b>-31,5</b>	<b>-16,9</b>	<b>-7,2</b>	<b>-44,1</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	94,6	-11,0	-5,4	-5,4	-16,9
Förändring av rörelseskulder	-3,4	-7,3	-43,9	-35,8	4,3
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>91,2</b>	<b>-18,3</b>	<b>-49,3</b>	<b>-41,2</b>	<b>-21,2</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62,5</b>	<b>-49,8</b>	<b>-66,2</b>	<b>-48,4</b>	<b>-65,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av andelar	0,0	-1,9	0,0	-91,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10,0	-43,3	-27,5	-97,8	-211,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	151,1	207,4	182,8
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	0,0	3,7	0,0	-30,5	-104,2
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10,0</b>	<b>-41,5</b>	<b>123,6</b>	<b>-11,9</b>	<b>-132,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Företrädesemission	0,0	0,0	0,0	0,0	102,7
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring av långfristiga låneskulder	1,4	142,5	-17,2	100,2	108,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1,4</b>	<b>142,5</b>	<b>-17,2</b>	<b>100,2</b>	<b>211,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>53,9</b>	<b>51,2</b>	<b>40,2</b>	<b>39,9</b>	<b>13,5</b>
Ingående likvida medel	33,3	22,2	47,0	33,5	33,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>87,2</b>	<b>73,4</b>	<b>87,2</b>	<b>73,4</b>	<b>47,0</b>

Koncernens nyckeltal	apr-jun 2009	apr-jun 2008	jan-jun 2009	jan-jun 2008	jan-dec 2008
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, kvm <sup>1)</sup>			26 400	32 900	32 900
Bokfört värde fastigheter			1 097,3	1 476,3	1 662,8
Uthyrningsgrad area, %			89,9	82,8	96,4
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %			42,9%	50,9%	55,2%
Skulder/Tillgångar			57,1%	49,1%	44,8%
Räntetäckningsgrad, ggr			neg	0,61	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr			1,2	0,8	0,7
Avkastning på eget kapital, %			-48,60	7,95	-30,41
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>					
Antal aktier vid periodens utgång,	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	7 258 066
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *)	11 363 096	6 884 881	11 363 096	6 884 881	7 258 066
Resultat per aktie, SEK	-5,08	-0,76	-42,34	6,06	-48,32
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr			61	152	106
Utdelning, SEK			0	0	0
*) Ingen utspädningseffekt anses föreligga då det diskonterade värdet av teckningskursen överstiger börskursen vid periodens slut					
<i>Medarbetare</i>					
Genomsnittligt antal anställda	33	83	34	82	77
Antal anställda vid periodens slut	32	87	32	87	66

<b>Moderföretagets resultaträkningar</b>					
<b>MSEK</b>	<b>apr-juni 2009</b>	<b>apr-juni 2008</b>	<b>jan-juni 2009</b>	<b>jan-juni 2008</b>	<b>jan-dec 2008</b>
Nettoomsättning	0,3	0,2	0,5	0,4	1,2
<b>Driftöverskott</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
Övriga rörelsekostnader	-4,9	-4,7	-9,7	-10,4	-69,0
Nedskrivningar	-392,0	0,0	-407,2		-258,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-396,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>-416,6</b>	<b>-10,1</b>	<b>-326,0</b>
Finansnetto	-141,1	-13,3	-62,9	-118,6	310,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-537,8</b>	<b>-7,2</b>	<b>-479,5</b>	<b>-128,7</b>	<b>-15,6</b>
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-537,8</b>	<b>-5,2</b>	<b>-479,5</b>	<b>-128,7</b>	<b>-15,6</b>

<b>Moderföretagets balansräkningar</b>					
<b>MSEK</b>			<b>2009-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Materiella anläggningstillgångar			4,4	4,2	4,6
Finansiella anläggningstillgångar			1 584,5	1 853,4	1 946,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			<b>1 588,9</b>	<b>1 857,6</b>	<b>1 951,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Kortfristiga fordringar			68,7	66,5	155,8
Likvida medel			11,5	15,2	29,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			<b>80,2</b>	<b>81,7</b>	<b>185,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			<b>1 669,1</b>	<b>1 939,3</b>	<b>2 137,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Aktiekapital och reserver			306,0	388,6	306,0
Balanserade vinstmedel			463,2	642,2	933,5
<b>Summa eget kapital</b>			<b>769,2</b>	<b>1 030,8</b>	<b>1 239,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			<b>823,4</b>	<b>838,0</b>	<b>840,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			<b>76,5</b>	<b>70,5</b>	<b>56,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			<b>1 669,1</b>	<b>1 939,3</b>	<b>2 137,0</b>

## Definitioner

### **Avkastning på eget kapital**

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital

### **Belåningsgrad fastigheter**

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till bokfört värde fastigheter

### **Resultat per aktie**

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

### **Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader

### **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

### **Soliditet**

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång

### **Eget kapital per aktie**

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens utgång